



Мэр города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.07.2026

№ 66

г. Благовещенск

О проведении публичных слушаний по проекту постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860, расположенного в квартале 342 города Благовещенска»

Рассмотрев заявление земельного управления администрации города Благовещенска (исх. 5632з от 23.06.2026), в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утверждёнными постановлением администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479, Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске, утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,

п о с т а н о в л я ю:

1. Провести с 10 июля по 7 августа 2026 года публичные слушания по проекту постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860, расположенного в квартале 342 города Благовещенска» (приложение к настоящему постановлению).

2. Установить срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний – 29 дней.

3. Собрание участников публичных слушаний провести 30 июля 2026 года в 17.00 в административном здании по адресу: г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 108/2, зал заседаний (2 этаж).

4. Комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска обеспечить проведение публичных слушаний.

5. Управлению единой муниципальной информационной системы администрации города Благовещенска обеспечить размещение в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск»:

5.1 настоящего постановления, оповещения о начале публичных слушаний и информационных материалов к рассматриваемому проекту – 10.07.2026;

5.2 заключения о результатах публичных слушаний – 07.08.2026.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня размещения в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Благовещенска Воронова А.Е.

Мэр города Благовещенска

О.Г. Имамеев

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00E4D9647D50EE36C370448F5EAF369457

Владелец **Имамеев Олег Гатаулович**

Действителен с 13.11.2025 по 06.02.2027

Проект постановления администрации города Благовещенска

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860, расположенного в квартале 342 города Благовещенска

Рассмотрев заявление земельного управления администрации города Благовещенска (исх. 5632з от 23.06.2026), в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утверждёнными постановлением администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479, на основании рекомендаций комиссии по Правилам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства, подготовленных на основании заключения о результатах публичных слушаний,

п о с т а н о в л я ю:

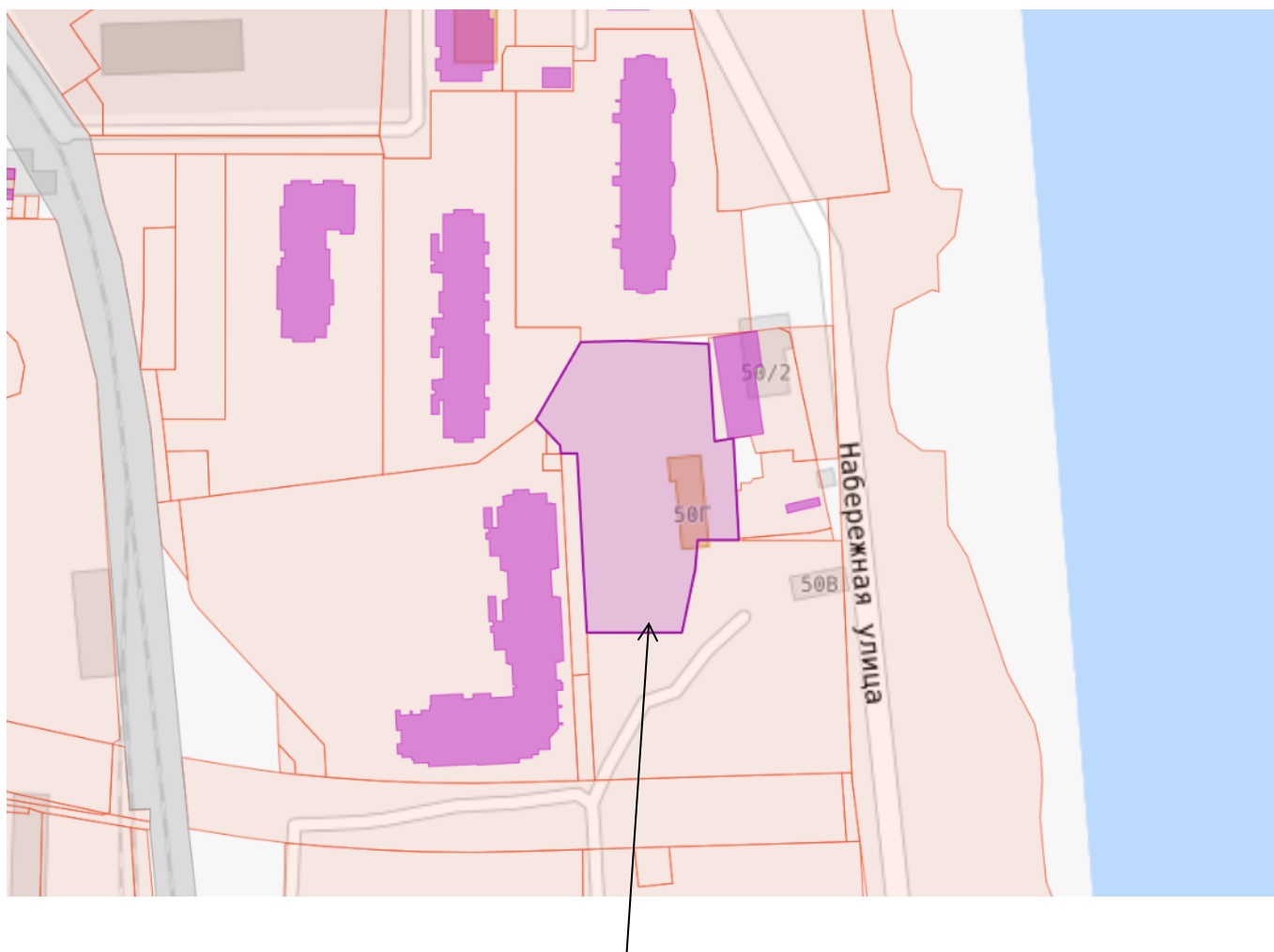
1. Предоставить для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860 площадью 5405 кв.м, с видом разрешённого использования – «дошкольное, начальное и среднее общее образование», находящегося в муниципальной собственности, расположенного в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4), в квартале 342 города Благовещенска (согласно прилагаемой схеме), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом со встроенным дошкольным образовательным учреждением и подземной автостоянкой) в части минимальных отступов от границ земельного участка до стен здания – уменьшение с 3,0 м до 1,0 м с южной и восточной сторон.

Основание принятого решения: _____

2. Установить срок действия настоящего постановления – 2 года, в течение которого правообладателю земельного участка необходимо в установленном порядке обратиться в администрацию города Благовещенска за разрешением на строительство объекта капитального строительства.

СХЕМА

к проекту постановления администрации города Благовещенска
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешённого строительства объекта капитального строительства
для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860,
расположенного в квартале 342 города Благовещенска»



земельный участок
с кадастровым номером 28:01:210345:1860

ОПОВЕЩЕНИЕ
о начале публичных слушаний
по проекту постановления администрации города Благовещенска
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешённого строительства объекта капитального строительства
для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860,
расположенного в квартале 342 города Благовещенска»
(наименование проекта)

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает
Комиссия по Правилам землепользования и застройки
муниципального образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(наименование организатора публичных слушаний)

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия извещает о проведении публичных слушаний по проекту постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210345:1860, расположенного в квартале 342 города Благовещенска» (далее – Проект).

Земельный участок с кадастровым номером 28:01:210345:1860 площадью 5405 кв.м, с видом разрешённого использования – «дошкольное, начальное и среднее общее образование», находится в муниципальной собственности, расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4), в квартале 342 города Благовещенска.

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом со встроенным дошкольным образовательным учреждением и подземной автостоянкой) запрашивается в части минимальных отступов от границ земельного участка до стен здания – уменьшение с 3,0 м до 1,0 м с южной и восточной сторон.

Перечень информационных материалов к рассматриваемому Проекту:

1. Схема расположения земельного участка (1 шт.).
2. Фотографии (2 шт.).
3. Обоснование (2 шт.).
4. Визуализация (3 шт.).

Постановление мэра города Благовещенска о проведении публичных слушаний, Проект и информационные материалы к нему размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Участие в публичных слушаниях осуществляется на добровольной основе.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется положением «Об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске», утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Срок проведения публичных слушаний – с 10.07.2026 по 07.08.2026 г. (29 дней)
(со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения
до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний)

Собрание участников публичных слушаний состоится

30 июля 2026 г. в 17.00 часов

по адресу: **г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 108/2, зал заседаний (2 этаж).**

(место проведения собрания)

Ознакомиться с Проектом, подлежащим рассмотрению на публичных слушаниях и информационными материалами к нему можно на экспозиции, которая размещена в административном здании по адресу:

г. Благовещенск, ул. Пионерская, 51, 1 этаж (каб. 104, 107, 110)

(место размещения экспозиции)

Срок проведения экспозиции: с 10.07.2026 г. по 29.07.2026 г. (включительно)

в рабочие дни с 9:00 до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.)

(дни и часы, в которые возможно посещение экспозиции)

Желающие принять участие в публичных слушаниях подают в Комиссию заявки об участии с предложениями и замечаниями по обсуждаемому Проекту для включения в протокол публичных слушаний.

Предложения и замечания по Проекту можно внести в рабочие дни с 10.07.2026 по 29.07.2026 (включительно) до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.), по адресу: г. Благовещенск, ул. Пионерская, д. 51, 1 этаж (каб. 104, 107, 110):

1) в письменной форме, посредством подачи заявки для участия в публичных слушаниях;

2) посредством записи в журнале учёта посетителей экспозиции Проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

3) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний при условии регистрации до 17:00 ч. 29.07.2026 в регистрационном листе участников публичных слушаний.

Участники публичных слушаний при внесении замечаний и предложений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением копий документов, подтверждающих такие сведения.

Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.



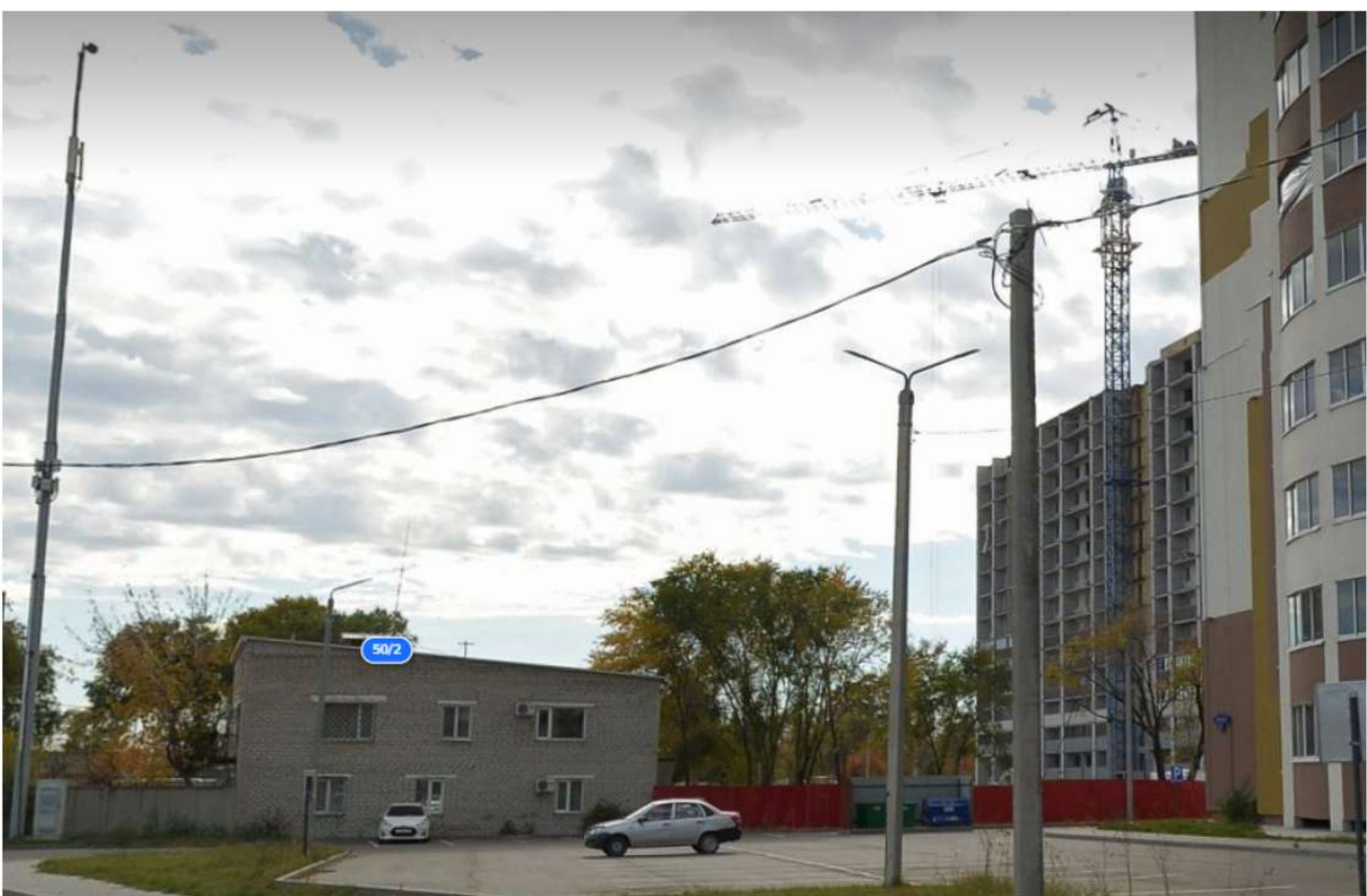
Image © 2026 Airbus

АКТИВ
тобы а

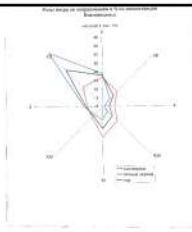
Современный вид участка. Фотография с сервиса GoogleEarth Pro на 26.07.2025 г.



Современный вид участка и прилегающей застройки с восточной стороны. 2025 г.



Современный вид участка и прилегающей застройки с северной стороны. 2025 г.



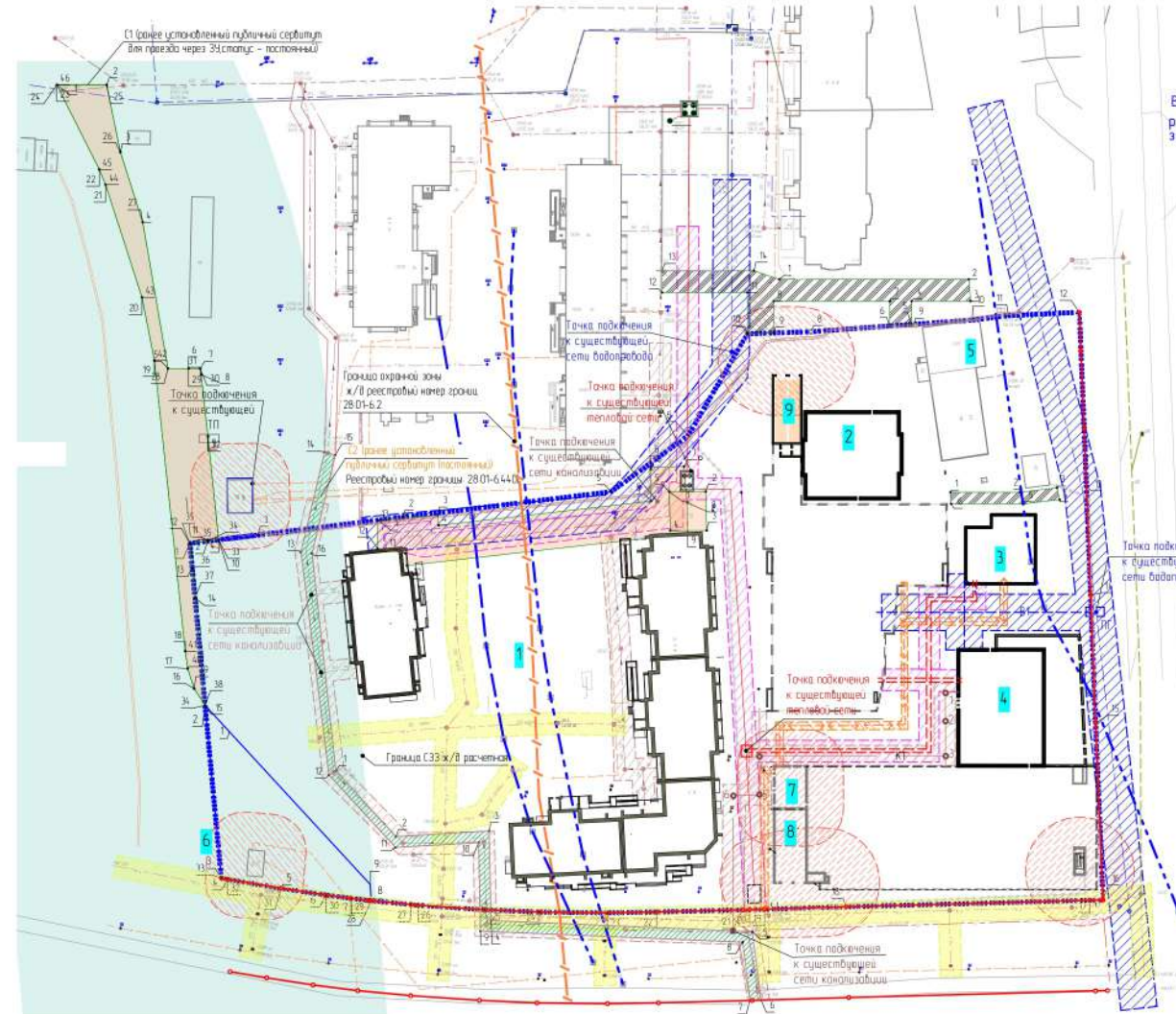
Зоны с особыми условиями использования территории, охраняемые инженерные сети, сведения о которых внесены в ЕГРН

- Водоохранная зона рн 2801-646 КН2801010256
- рн 2800-6750-Граница водоохранной зоны реки Зей на территории Амурской области
- Прибрежная защитная полоса рн 2801-67
- ранее установленные публичные сервитуты

Условные обозначения

Зоны с особыми условиями использования территории, охраняемые инженерные сети, предварительные (не установленные)

- граница проекта планировки
- охранная зона сетей теплоснабжения (не менее 3,00 м от края конструкции)
- охранная зона сетей водоснабжения (15,00 м в каждую сторону от оси трубопровода)
- охранная зона сетей водоотведения (3,00 м от оси в каждую сторону)
- охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (1,00 м от крайнего кабеля)
- охранная зона сетей линейной канализации (3,00 м)
- части земельных участков, обремененные сервитутами
- охранная зона подстанций (10,0 м от наружных стен)
- охранная зона вытяжной системы вентиляции подвальной стоянки, выезда-въезда (15,0 м)



Вся территория в границах проектных работ располагается; р.н. 28-01-6.528-Зона заповедия территории г. Благовещенск, Амурской области, затопляемая водами р. Зей и р.Амур при половодьях и паводках 1% обеспеченности

Экспликация зданий и сооружений							
№ п/п	Кадастровый номер участка/условный номер образуемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Площадь участка, нормативная площадь (м²)	Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Максимальный процент застройки	Примечание
Объекты капитального строительства жилого назначения							
Строящиеся							
1	2801210141001	1	Жилой комплекс в корпусе 342 Липер 12 со встроенными помещениями общественного назначения	19334,0	25 % от общей площади земельного участка	27	Показатель жилищной обеспеченности -33 м²/чел
Планируемые							
2	34-1	2	Многоквартирный жилой дом со встроенным ЛПУ до 70 мест и подземной автостоянкой	5463,00	25 % от общей площади земельного участка многоквартирного ж.д.	27	Показатель жилищной обеспеченности -33 м²/чел
3	2801210141006	3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6724,0	25 % от общей площади земельного участка	27	Показатель жилищной обеспеченности -33 м²/чел
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры **							
Планируемые							
4	34-2	3	Общественное здание "Центр заботы"	1005,00	15 % от общей площади земельного участка	60	
Объекты капитального строительства не жилого назначения (существующие)							
5	2801210141020	5	Для обслуживания и эксплуатации административно-производственных зданий	14,010			
Объекты капитального строительства для предоставления коммунальных услуг (существующие)							
6	34-5	6	Трансформаторная подстанция	72,00	перезабор на территории земельного участка не установлен	60	

Прим. Под индексами 8,9 названные въездные помещения рампы подземных стоянок, 7- трансформаторная подстанция

- В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют
- Экспертным заключением ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Амурской области" от 22.12.2025 № 1626 установлена:
 - максимально приземные концентрации загрязняющих веществ находятся в пределах нормативных значений
 - уровни звукового давления не превышают ПДУ для ночного и дневного времени суток
- На основании экспертного заключения на схеме показаны границы зон приземных концентраций и ПДУ звукового давления от источника на з.ц. 20 (поз. 5)

						342-25		
						Обоснование предоставления разрешения на отклонение от параметров разрешенного строительства		
Имя	Колос	Аист	Иван	Иван	Ваня	Стоя	Аист	Аист
Разработчик	Кузнецов				03.26			
Проверил	Агафонов				03.26			
ГИП	Агафонов				03.26			
Н. контр.								
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территории объектов культурного наследия Н 1:1000		
						проектная мастерская БАЗИС г. Благовещенск, 2025		

ПРЕДАВАЕМАЯ
граница проектируемого
земельного участка :ЗУ1
(согласно разработанного ППМТ)

Схема благоустройства территории
ЗУ-1 (лит.2 по экспликация ГЧ-3)
М 1:500

ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА МЖД

Здание многоквартирного жилого дома со встроенным ДДУ и подземной автостоянкой на земельном участке размещено в соответствии с действующими нормативами, требованиями ПЗЗ и НГП г.Благовещенска. С участка в границах проектирования 5463,0 м² (предварительная - без учета ППМТ). Границы и площадь участка даны по материалам ППМТ квартала. С застройки ок. 900,0 м² К1 ок. 16,5 % (но не более 33%). Общая S здания ок. 15 350 м² (учитывается при рабочем проектировании). К плотности застройки 1,94 (но не выше норм 3,01) (рассчитан с учетом пространств п\автостоянки). Коэффициент размеров земельного участка (рассчитан для общей S дома без учета S п\автостоянки, в\сада и объединенных помещений (лестничной и лестничных холлов, коридоров)) - 66,8 м² но не менее 66,3 согласно табл.29 НГП(Б) - для количества жилых этажей 23 (коэффициенты уточняются при рабочем проектировании). озеленение: норм. 1365,75 м² (но не менее 25% от S участка, в т.ч. озеленение дворовых площадок не более 30% общей площади озеленения согласно п.2 ст.11.4 ПЗЗ - 409,6 м²) проект ок. 1400,0 м² (в т.ч. озеленение дворовых площадок - ок. 400,0 м² (28,5 % от общей площади озеленения) (учитывается при рабочем проектировании). Количество зеленых насаждений: деревьев - 14 шт. кустарника - 140 шт. Минимальные отступы от зданий и подземных сооружений до границы участка - с северной и северо-восточной границей участка - 3 метра (согласно норм ПЗЗ для зоны Ж-4) с западной границы - без отступов т.к. участок сопрягается с территорией общего пользования и проездом (согласно ст.16 п.313 ч.7 ПЗЗ), с южных и юго-восточных границ участка - 1 метр (требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства согласно с п.6 п.3.12 ПЗЗ) - обоснование т.к. участок ломаной формы.

Санитарные разрывы от въезда и вентиляционных шахт подземной автостоянки - 15 метров от контейнерной (раздельный сбор отходов) в 6 метров от игровых детских площадок до окон МЖД 15 метров от гостевых стоянок МЖД до окон и групповых игровых площадок встроенного ДДУ - не нормируются от стоянок МЖД и встроенного ДДУ до окон и групповых игровых площадок - не менее 10 метров Подъезды и проезды к зданию приняты в соответствии требованиями СП 4.13130 раздел 8. Пожарные разрывы между проектируемым зданием и зданием служебного гаража приняты в соответствии с требованиями п.4.3; прил.А СП 4.13130. в связи с недостаточностью пожарного разрыва в северо-восточной части участка (ширина 10 м - 9,6 м), потребуется разработка в установленном порядке. Обоснования уменьшения противопожарных расстояний, в т.ч. дополнительных противопожарных мероприятий с подтверждением предотвращения распространения пожара на основании результатов исследований, испытаний или расчет по апробированным методикам. Обоснование разрабатывается на стадии рабочего проектирования.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (детские дошкольное учреждение на 70 мест (4 группы)) и подземной автостоянкой. Этажность 27 этажей, в т.ч. 2 этажа - помещения встроенного дошкольного учреждения; 3 этаж технический, 23 этажа - МЖД, верхний этаж технический. S общая МЖД ок. 15 350 м² (учитывается при рабочем проектировании). S общая МЖД ок. 1065,4 м² (учитывается при рабочем проектировании). S встроенного дошкольного учреждения - ок. 1011 м² (учитывается при рабочем проектировании). Количество квартир ок. 176 (учитывается при рабочем проектировании). Количество проживающих принято из расчета 33 м² на человека - 323 человек. Нормативная площадь дворового благоустройства - 323 м² (по НГП - не менее 1 м²/чел). Фактическая площадь дворового благоустройства 440 м² (учитывается при рабочем проектировании). Площадь групповых площадок для встроенного ДДУ принята 9 м² на ребенка. Предусмотрено 4 групповых площадки общей площадью 750 м². (в соответствии с п. 6.2.3-6.2.4 СП 252.13.25800.2016). (учитывается при рабочем проектировании). Площадь каждой групповой площадки рассчитана из количества детей. Нормативное количество стоянок для МЖД (в границах зу) - не менее 99 (176 квартиры x 0,8х0,7), в т.ч. не менее 20 гостевых стоянок (из них 2 МГН), и 4 стоянки для МГН. Фактическое количество стоянок для МЖД - ок. 134 м²мест, в т.ч. 4 м²мест для МГН, 27 гостевых стоянки и подземная а\стоянка 86 м² (учитывается при рабочем проектировании). Для встроенного ДДУ - нормативная потребность в стоянках 3 м²места из расчета 2м²места на 10 сотрудников. На 4 группы ДДУ требуется 18 сотрудников. 18\10\2х0,8 = 3 м²места. Предусмотрено 3 м²места в границах участка.

ПРИМЕЧАНИЯ

- Чертеж выполнен на топографической съемке М 1:500, предоставленной заказчиком. Границы существующих земельных участков нанесены по данным Роскадастра. Границы проектируемого участка даны предварительные, с последующим уточнением на стадии разработки ППМТ.
- При проектировании использована проектная документация на многоквартирные жилые дома в квартале №34.2 литер 8 (ООО ПСО «Благовещенскпроект»), литер 10 (ООО «Благодар»).
- Обоснование разработано на основании проработки ООО «Благодар» и материалов Проекта планировки и межевания квартала №34.2.
- Приведенные решения и показатели являются предварительными и подлежат уточнению. Вертикальная планировка участка на данной стадии не разрабатывалась.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от параметров разрешенного строительства





